

12 bloków czeka termomodernizacja

Od czterech lat termomodernizacja budynków Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona jest przede wszystkim przy udziale środków z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Ło-

dzi. To tam corocznie trafia kompleksowa dokumentacja dotycząca planowanych prac dociepleniowych, by pozyskać środki na ten cel. Od 2013 roku dzięki uzyskanemu wsparciu zostały kompleksowo docieplone 42 bloki. W tym roku

na termomodernizację czeka kolejnych 12.

Zaplanowane prace rozpoczną się tuż po otrzymaniu decyzji Funduszu o przyznaniu środków na ten cel, najprawdopodobniej zaraz na początku drugiego półrocza.

Tak jak w latach poprzednich, termomodernizacja obejmować będzie docieplenie ścian zewnętrznych i stropodachów. Wymieniona zostanie również stolarka okienna, zarówno w lokalach mieszkalnych, jak i w częściach wspólnych

budynków. Remontowane będą też balkony, daszki przy wejściach do klatek schodowych, wykonywane będą opaski wokół budynków, wymieniane skrzynki gazowe oraz szereg innych drobnych prac towarzyszących dociepleniu.



Skłodowskiej 19



Trębacka 7



Trębacka 17



N. Gryzła 6



N. Gryzła 8



N. Grzyła 10-14



Próźna 8



Mokra 24



Mokra 14



Grota-Roweckiego 31



Grota-Roweckiego 17



Grota-Roweckiego 27

Mamy dobrą wiadomość dla mieszkańców bloków przy ulicach: Gawrońska 2, Bugaj 92, Bugaj 94, Bugaj 96. Ostatnia z rodzin mieszkająca przy ulicy Gawrońskiej 2 podpisała zgodę na prowadzenie prac dociepleniowych w tej nieruchomości. W 2017 roku zostaną opracowane wszystkie niezbędne dokumenty, aby docieplenie tych bloków zostało wykonane. Niestety, nadal nie mamy pozwolenia na sąsiadujące 4 bloki: Bugaj 80, Bugaj 86, Gawrońska 8, Gawrońska 10. W tym przypadku całość inwestycji jest blokowana przez jedną rodzinę, mieszkającą w bloku przy ulicy Gawrońskiej 6, notabene w bloku docieplonym. Ale zapewniamy mieszkańców tychże 4 bloków, że ich bloki - bez względu na to, czy ta rodzina podpisze oświadczenie do dysponowania nieruchomością czy nie, zostaną docieplone w 2018 roku.

Spółdzielcy pytają

Porady prawne przygotowane przez Andrzeja Chibnera – radcę prawnego Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

Styszałem, że ostatnio zmienione zostały przepisy prawa spadkowego i że te zmiany są bardzo istotne. Na czym one polegają?

– Istotnie, w Dzienniku Ustaw z 17.04.2015 r. pod pozycją 539 została opublikowana ustawa z 20.03.2015 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw.

Ustawa ta weszła w życie po upływie sześciu miesięcy od dnia ogłoszenia, a więc obowiązuje od dnia 17.10.2015 r. Ustawa ta przede wszystkim zmienia przepisy prawa spadkowego, zawarte w Kodeksie cywilnym.

Najważniejsza zmiana polega na tym, iż zmieniona została obowiązująca dotychczas zasada przyjęcia przez spadkobierców spadku wprost w razie ich bezczynności w ciągu sześciu miesięcy, licząc od dnia, gdy dowiedzieli się oni o powołaniu do spadku. Zasada ta oznaczała, iż spadkobiercy tacy dziedziczyli również dług spadkodawcy, a ich odpowiedzialność za te długi nie była niczym ograniczona. Mogli więc oni nie tylko nic nie uzyskać ze spadku, ale również stracić w razie, gdy długi spadkowe przewyższyły wartość stanu czynnego spadku.

Zasada ta nie dotyczyła jedynie niepełnoletnich oraz ubezwłasnowolnionych, którzy z mocy prawa zawsze obejmowali spadek z dobrodziejstwem inwentarza, co chroniło ich majątek osobisty. Innymi słowy, mogli oni nic nie uzyskać ze spadku, lecz w żadnym razie nie odpowiadali za długi ich spadkodawcy ze swojego majątku osobistego.

Zmiana wprowadzona obecnie polega na tym, iż reguła dziedziczenia spadku z dobrodziejstwem inwentarza – obowiązująca dotychczas w stosunku do niepełnoletnich i ubezwłasnowolnionych – została przeniesiona na wszystkich spadkobierców. Wyeliminowane więc zostało ryzyko odpowiedzialności własnym majątkiem za długi spadkodawcy. Dawniej, aby ryzyko to wyeliminować, należało bądź spadek odrzucić, bądź przyjąć go z dobrodziejstwem inwentarza. Obecnie robić tego nie trzeba, gdyż i tak wszyscy

spadkobiercy odpowiadają już za długi spadkowe jedynie do wartości składników majątkowych będących przedmiotem spadku.

W 2010 roku spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na mojego męża odrębną własność lokalu mieszkalnego, który to lokal należał wcześniej do mojego męża na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Nabycie odrębnej własności nastąpiło jednak w trakcie trwania małżeństwa, dlatego też uważam, iż prawo do tego lokalu należy obecnie nie tylko do mojego męża, ale również i do mnie. Czy mam rację?

– Jest Pani w błędzie. Odrębna własność lokalu, o którym Pani wspomina, należy wyłącznie do majątku osobistego Pani męża. Miała tu bowiem miejsce tak zwana surogacja, o której mowa w przepisach Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

Surogacja polega na tym, że ze środków uzyskanych w zamian za

lu. W związku z ustanowieniem odrębnej własności, prawo to przestało istnieć, a w jego miejsce powstała właśnie odrębna własność lokalu.

Gdyby w związku z ustanowieniem odrębnej własności dokonywane były wydatki pochodzące z majątku wspólnego Pani i Pani męża, to wówczas wydatki te podlegałyby rozliczeniu, jako tak zwany nakład z majątku wspólnego na majątek osobisty – zgodnie z art. 45 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

Mam spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Na rok wyjeżdżam za granicę i chciałabym wynająć mieszkanie. Czy mogę?

– Wynajmowanie lokali spółdzielczych będących przedmiotem prawa własnościowego jest unormowane w art. 17¹⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z zawartą tam zasadą, wynajmowanie lokalu mieszkalnego, zarówno przez członka, jak też

lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu wiąże się ze zmianą sposobu korzystania z tego lokalu.

Zmiana sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczenia może polegać na tym, że lokal, który dotychczas – zgodnie ze swoim przeznaczeniem – był wykorzystywany na cele mieszkaniowe, po wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie, miałby być wykorzystywany do innych celów. W takim przypadku konieczne jest uzyskanie pisemnej zgody spółdzielni.

Podnieść należy, że jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat należnych spółdzielni, to również wtedy należy powiadomić spółdzielnię o zawarciu umowy najmu bądź oddania w bezpłatne używanie. Dotyczy to przede wszystkim tych opłat, których wysokość uzależniona jest od liczby osób zamieszkałych w lokalu.

Jeżeli więc w Pani lokalu zamieszkać miałyby więcej niż

czego jednakże chciałabym uniknąć. Jak mam postąpić w tej sytuacji?

– Problem, o którym Pani wspomina, regulują przepisy ustawy z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. nr 217, poz. 1427).

Podstawowym pojęciem określonym w powołanej wyżej ustawie jest obowiązek meldunkowy, który polega na zameldowaniu się (lub wymeldowaniu) w miejscu pobytu stałego lub czasowego.

Zameldowanie na pobyt stały lub czasowy dokonuje się w formie pisemnej w organie gminy właściwym ze względu na położenie lokalu zadeklarowanego jako miejsce pobytu.

Zameldowania dokonać może, w myśl wskazanych wyżej przepisów, osoba dysponująca tytułem prawnym do lokalu. Jeżeli więc zarwie Pani z najemcą umowę najmu, to zameldowania będzie mogła dokonać zarówno Pani – posiadająca tytuł prawny w postaci własności – jak też najemca dysponujący tytułem prawnym do używania

Podnieść jednak należy, iż zameldowanie najemcy nie ma jakiegokolwiek wpływu na treść prawa do lokalu przysługującego wynajmującemu. Pani obawy przed zameldowaniem najemcy nie są więc uzasadnione.

Co to są odsetki ustawowe, które muszę zapłacić, gdyż nie regulowałam w terminie opłat za mieszkanie?

– Odsetki to najogólniej mówiąc zryczałtowane wynagrodzenie za opóźnienie w regulowaniu należności pieniężnych. Kwestie w tym związane regulują przepisy Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy wynika to z przepisu prawa albo z czynności prawnej, takiej np. jak umowa albo też z orzeczenia sądu.

Odsetki, o które Pani pyta, należą się spółdzielni – jeśli to ona jest Pani wierzycielem – gdyż tak wynika z przepisu prawa. Przepisem tym jest art. 481 Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż wierzyciel może żądać odsetek, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, chociażby wierzyciel ten nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie nie było przez dłużnika zawinione. Przepis ten upoważnił Ministra Sprawiedliwości, aby w drodze obwieszczenia w Monitorze Polskim ogłaszać wysokość ustawowych odsetek za opóźnienie. Na dzień dzisiejszy obowiązuje obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z 7 stycznia 2016 r., ustalające wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie – począwszy od 1.01.2016 r. – w wysokości 7% w stosunku rocznym.

Nadmieniam, że w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej opłaty należy regulować do 15. dnia każdego miesiąca. Po upływie tego terminu brak zapłaty skutkuje tym, iż dłużnik popada w opóźnienie, a to z kolei rodzi prawo do odsetek ustawowych.

Od pewnego czasu przestałem płacić za mieszkanie lokatorskie w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Czego mogę się spodziewać ze strony spółdzielni?

– Przede wszystkim powinien się Pan zgłosić do spółdzielni

– najlepiej do Działu Windykacji – i tam być może uda się wypracować porozumienie, które umożliwi Panu spłatę długu w ratach, bez potrzeby kierowania sprawy na drogę sądową.

W Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej od pewnego czasu działania windykacyjne podejmowane są, gdy zadłużenie przekracza trzy okresy płatności. Jeżeli dług jest większy, a jego wysokość obejmuje zadłużenie za okres dłuższy niż sześć miesięcy, to wówczas spółdzielnia, niezależnie od dochodzenia zapłaty na drodze sądowej, podjęć może działania zmierzające do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, co z kolei umożliwi jej wystąpienie z pozwem o eksmisję, tj. o opróżnienie lokalu.

Zarówno w przypadku pozwu o zapłatę, jak też pozwu o eksmisję lokator poniesie także dodatkowe koszty procesu, a w razie konieczności skierowania sprawy do komornika, także koszty postępowania egzekucyjnego.

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje po przeprowadzeniu przez spółdzielnię stosownego postępowania. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza, od której to uchwały zainteresowany może odwołać się do Walnego Zgromadzenia bądź też wystąpić bezpośrednio na drogę sądową, jeżeli uważa, iż uchwała o wygaśnięciu prawa do lokalu została podjęta z naruszeniem przepisów prawa lub unormowań statutu Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Mam mieszkanie w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i chciałabym – bo wymaga tego bank, w którym biorę kredyt – założyć księgę wieczystą. Co mam zrobić?

– Mieszkanie, które Pani ma, nie jest przedmiotem odrębnej własności, gdyż w takim przypadku księgę wieczystą miałaby Pani od samego początku. Jeżeli ma Pani prawo lokatorskie, to księga wieczysta nie może być założona i w takim przypadku może Pani jedynie zwrócić się do spółdzielni z wnioskiem o ustanowienie odrębnej własności, czyli wnieść

o tak zwane uwłaszczenie. To samo może Pani zrobić mając przypadek może Pani również wystąpić do sądu z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Warunkiem skutecznego złożenia wniosku jest wcześniejsze uzyskanie zaświadczenia Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej dotyczącego tak samego lokalu, jak też budynku i gruntu, na którym budynek ten jest posadowiony.

W ubiegłym miesiącu sprzedał mi się lokal mieszkalny w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który należał do nas na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Notariusz, który przygotowywał akt notarialny, zaproponował nam, abymy do umowy zbycia lokalu wprowadzili dodatkowo zapis zawierający nasze oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Na to się nie zgodziliśmy. Czy po sprzedaży mieszkania jesteśmy nadal członkami spółdzielni?

– Sugestia notariusza byłaby ze wszech miar uzasadniona, gdybyście Państwo nie mieli w zasobach spółdzielni innego lokalu, bądź gdybyście Państwo nie oczekiwali na uzyskanie takiego lokalu spółdzielczego w najbliższym czasie. Brak Państwa zgody spowodował, iż członkostwo w spółdzielni nie zostało wypowiedziane. Nadal więc jesteście Państwo członkami spółdzielni, aczkolwiek Państwa członkostwo ma tylko i wyłącznie formalny charakter. Z tego też względu powinniście Państwo wypowiedzieć członkostwo w spółdzielni poprzez złożenie na piśmie oświadczenia w tym przedmiocie. W razie gdyby oświadczenie takie nie zostało złożone, to spółdzielnia będzie mogła uruchomić procedurę wykreślenia Państwa (o ile obydwoje jesteście Państwo członkami spółdzielni) z rejestru członków. Wyjaśniam, iż wykreślenie następuje poprzez podjęcie przez Radę Nadzorczą spółdzielni uchwały.

Ostatni etap nasadzeń drzew i krzewów

Sukcesem zakończył się rozpoczęty w ubiegłym roku proces pozyskiwania środków na realizację ostatniego już etapu nasadzeń na terenie Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W marcu Spółdzielnia otrzymała decyzję Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi o przyznaniu wsparcia finansowego. Dotacja pozwoli na realizację zaplanowanego zadania jeszcze w tym roku.

Prace rozpoczęły się na przełomie sierpnia i września, a zakończą w październiku. Nasadzeniem poddane zostaną tereny Admini-

stracji nr 4. Na powierzchni blisko 15 hektarów zostanie posadzonych niemalże 26.000 różnorodnych gatunkowo roślin, zarówno iglastych, jak i liściastych. Wśród nich znajdują się m.in. berberyjsy, trzmieliny, forsycje, derenie, żywotniki, klony, brzozy i świerki. Projekt został opracowany tak, by skupiny roślin tworzyły barwne kompozycje o każdej porze roku i cieszyły różnorodnością kolorów. Wybrano gatunki mało wymagające, które dobrze znoszą cięcia pielęgnacyjne oraz otwartą przestrzeń miejską.



Owady atakują

Od kilkunastu dni na terenie naszego miasta, a tym samym w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, pojawiła się duża ilość owadów. Można je spotkać niemalże wszędzie. Najchętniej wygrzewają się po słonecznej stronie budynków, ale

zwyyczaj ilościach i już rozpoczęły okres godowy. Ten okres nie będzie trwał długo. Można przypuszczać, że już w maju „osnuja gwiazdździsta”, bo tak nazywa się ten owad, nie będzie uciążliwa dla mieszkańców.

Niestety, na takie zjawiska



Spółdzielnia w tej sprawie odebrała od lokatorów kilka telefonów z prośbą o interwencję. Oczywiście natychmiast we wskazane miejsca udali się pracownicy Spółdzielni z przedstawicielem specjalistycznej firmy, która na jej terenie zajmuje się zapobieganiem i zwalczaniem uciążliwych gryzoni i owadów.

Wizja lokalna wykazała, iż „niechciani lokatorzy” to owady, które w wyniku braku niskich temperatur zimą przetrwały w znacznie większych niż za-

przyrodnicze musimy być przygotowani. Globalne ocieplenie klimatu sprzyjać będzie wzrostowi ilości owadów na naszej planecie. A na to nie mamy wpływu. W tym roku również, jak przypuszczają specjaliści z tej dziedziny, czeka nas inwazja komarów i kleszczy.



przedmioty wchodzące pierwotnie w skład określonego majątku, nabywane są przedmioty, które wchodziły w ich miejsce. W opisanym przez Panią przypadku, należąca do Pani męża spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego miało wartość równą wartości rynkowej loka-

przez osobę niebędącą członkiem spółdzielni, do której należy prawo do lokalu, nie wymaga zgody spółdzielni także wówczas, gdy wynajęty ma być cały lokal.

Wyjątek od ww. zasady nieingerowania spółdzielni w rozporządzanie lokalem ma zastosowanie jedynie wówczas, gdy wynajęcie

jedna osoba, to wówczas należałoby o tym fakcie powiadomić spółdzielnię.

Chciałabym wynająć mój lokal mieszkalny, którego jestem właścicielem, w całości na pewien czas. Przyszły najemca żąda jednak, abym go zameldowała,

Pani lokalu. Innymi słowy, zawarcie z najemcą umowy najmu lokalu sprawia, że najemca ten staje się – także w rozumieniu ww. ustawy o ewidencji ludności – podmiotem dysponującym tytułem prawnym do lokalu i tym samym może on dokonać zameldowania bez zgody, a nawet wiedzy właściciela.

Z prac zarządu PSM

W IV kwartale 2015 r. odbyły się posiedzenia Zarządu Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na których Zarząd zajmował się m.in. sprawami:

1. Podjęciem uchwał w sprawach:

- powołania komisji przetargowej celem wyłonienia najemców na najem lokali użytkowych i stanowisk handlowych mieszczących się w Pabianicach przy ulicach: Łaskiej 46/48, Jana Pawła II 30, 20 Stycznia 49/51, 20 Stycznia 8/10, Wileńskiej 47 i 3 Maja 5
- powołania komisji przetargowej w celu przeprowadzenia przetargu na zbycie lokalu użytkowego przy ul. Wileńskiej 47
- przyjęcia planu podziału kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególne Administracje.

2. Rozpatrzeniem podań kierowanych do Zarządu przez indywidualne osoby, przede wszystkim w sprawach dotyczących:

- splaty zadłużenia z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych i egzekucyjnych, a także zadłużenia kredytowego i odsetek z tych tytułów
- działalności gospodarczej.

3. Członkowsko-mieszkaniowymi – w tym przede wszystkim:

- przyjmowaniem w poczet członków, zmiany użytkowników lokali mieszkalnych w związku ze zbyciem – nabyciem,
- przyjęciem informacji od poszczególnych Administracji o przekazaniu do dyspozycji Spółdzielni lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Pabianicach i przygotowania ich do zbycia w trybie przetargu:
 - Administracja nr 2 – lokal mieszkalny przy ul. Wyspiańskiego 1 i Wyspiańskiego 4
 - Administracja nr 3 – lokal mieszkalny przy ul. 3 Maja 5,
 - Administracja nr 5 – lokal mieszkalny przy ul. Gawrońskiej 10 i Mokrej 3.

4. Dotyczącymi wykonania prac remontowych i innych wynikających z bieżącej eksploatacji zasobów, w tym:

- podjęcie decyzji w sprawach:
 - kontynuowania w sezonie zima 2015/2016 współpracy z firmami biorącymi udział w „Akcji Zima 2014/2015” na

niezmienionych warunkach cenowych (dostawa piasku, odśnieżanie, wywóz śniegu z terenu Spółdzielni)

► zlecenia:

- malowania klatek schodowych, pralni, suszarni, korytarzy, piwnic w budynkach zlokalizowanych przy ulicach: Bugaj 80 oraz Sempołowskiej 3
- utwardzenia terenu wraz z ułożeniem nowego chodnika przy budynku zlokalizowanym przy ul. Bugaj 80
- wymiany rur spustowych jednego pionu w budynku przy ul. Żytniej 24
- utwardzenia terenu wraz z wykonaniem nowego chodnika przy budynku zlokalizowanym przy ul. Bugaj 72
- wymiany chodnika z płyt chodnikowych na kostkę brukową przy budynku zlokalizowanym przy ul. Grotta-Róweckiego 17
- utwardzenia terenu miejsc postojowych przy budynku zlokalizowanym przy ul. Brackiej 63/65

► wyrażenia zgody na:

- rozłożenie na raty powstałej niedopłaty zgodnie z deklaracją złożoną w wniosku osobom składającym pisma związane z rozliczeniem kosztów rozliczenia ciepła w sezonie 2014/2015
- wypłacenie powstałej nadpłaty zgodnie ze złożonym przez użytkownika lokalu wnioskiem, a w przypadku braku deklaracji użytkownika lokalu – rozliczenie jej na poczet bieżących opłat za centralne ogrzewanie
- wysokość wadium i kwotę postąpienia na zbycie lokalu w drodze przetargu lokalu użytkowego na ul. przy ul. Nawrockiego 30 i lokalu przy ul. Wileńskiej 47.

5. Przygotowywaniem wniosków do Rady Nadzorczej w sprawach:

- rozliczenia kosztów dostawy ciepła za okres od 01.07.2014 r. do 30.06.2015 r.
- wprowadzenia od dnia 01.01.2016 r. indywidualnych zaliczek z przeznaczeniem na centralne ogrzewanie dla użytkowników lokali, ustalonych na podstawie rozliczenia kosztów ogrzewania sezonu 2011/2012, 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015

► w związku ze zniesieniem od dnia 01.10.2015 r. opłaty za odczyty wodomierzy dla wszystkich lokali mieszkalnych oraz wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych o statusie prawa odrębnej własności i ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Zarząd podjął decyzję o skierowaniu wniosku do Rady Nadzorczej o wprowadzenie zmian do „Regulaminu rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

► ustalenia stawek opłat z tytułu najmu lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych, terenów, garaży, powierzchni reklamowych, stanowisk handlowych w pawilonie handlowo-usługowym

► zatwierdzenia zmian w „Regulaminie Organizacyjnym Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

► zatwierdzenia zmian w Regulaminie Zarządu Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

► korekty Planu ekonomiczno-finansowego Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2015 r.

► zatwierdzenia Planu ekonomiczno-finansowego Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2016

► wykreślenia z rejestru członków Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej osób, które nie posiadają lokalu w zasobach Spółdzielni.

W I kwartale 2016 r. odbyły się posiedzenia Zarządu Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na których Zarząd zajmował się m.in. sprawami:

1. Podjęciem uchwał w sprawach:

- powołania Komisji Przetargowej do rozpatrzenia ofert na wykonanie w 2016 roku robót związanych z remontami i eksploatacją zasobów Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- powołania Komisji celem przeprowadzenia ustnego przetargu na najem lokali użytkowych przy ulicach: Jana Pawła II 30, 20 Stycznia 49/51, Łaskiej 46/48 oraz stanowisk handlo-



wych przy ulicy Łaskiej 46/48

► zatwierdzenia planu amortyzacji na rok 2016

► zwołania Walnego Zgromadzenia Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

► jednorazowej spłaty zadłużenia wobec banku z tytułu kredytu mieszkaniowego, spłacanego zgodnie z warunkami ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych.

2. Rozpatrzeniem podań kierowanych do Zarządu przez indywidualne osoby, przede wszystkim w sprawach dotyczących:

- splaty zadłużenia z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych i egzekucyjnych, a także zadłużenia kredytowego i odsetek z tych tytułów,
- działalności gospodarczej.

3. Członkowsko-mieszkaniowymi, w tym przede wszystkim:

- przyjmowaniem w poczet członków, zmiany użytkowników lokali mieszkalnych w związku ze zbyciem – nabyciem,
- przyjęcie informacji od poszczególnych Administracji o przekazaniu do dyspozycji Spółdzielni lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Pabianicach i przygotowania ich do zbycia w trybie przetargu:
 - Administracja nr 3 – lokal mieszkalny przy ul. Brackiej 69/71

► Administracja nr 5 – lokal mieszkalny przy ul. J. Wajsołny 9.

4. Dotyczącymi wykonania prac remontowych i innych wynikających z bieżącej eksploatacji zasobów, w tym:

- zlecenia:
 - wykonania przez firmę, która wygrała konkurs ofert, dokumentacji budowlanej instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z likwidacją podgrzewaczy wody w budynkach mieszkalnych posadowionych przy ulicach: Wileńskiej 35, Wileńskiej 39, Niecałej 3, Cichej 30, Matejki 37, Orlej 46 i Orlej 48.

5. Przygotowywaniem wniosków do Rady Nadzorczej w sprawach:

- wykreślenia z rejestru członków pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- zatwierdzenia regulaminu przeprowadzania przetargów na wynajem lokali użytkowych i garaży oraz dzierżawy gruntów i stanowisk pod kioski nietrwale związane z gruntem lokali mieszkalnych w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- podjęcia uchwały w sprawie zmiany opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków dla lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z podwyżką tychże opłat przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji.

Z prac rady nadzorczej PSM

W IV kwartale 2015 r. Rada Nadzorcza Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyła posiedzenia, na których omawiane były m.in. następujące tematy:

1. Podjęcie uchwał w sprawach:

- zatwierdzenia korekty Planu ekonomiczno-finansowego Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2015 rok w zakresie planu remontów i zamierzeń inwestycyjnych
- zatwierdzenia Planu ekonomiczno-finansowego Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2016 rok
- ustalenia stawek opłat z tytułu najmu lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych, innych lokali, terenów, garaży, powierzchni reklamowych i stanowisk handlowych
- zmian w strukturze organizacyjnej Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- zmian w Regulaminie Zarządu Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.



2. Rozpatrzenie wniosków Zarządu w sprawach członkowskich.

- określenia ilości członków poszczególnych Rad Osiedli

3. Ocena w zakresie:

- potrzeb remontowych na podstawie przeglądów jesiennych stanu technicznego i estetycznego zasobów Spółdzielni.

4. Omówienie:

- opinii lustratora na temat przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2012 r. do 01.12.2014 r.
- opinii biegłego sądowego w zakresie budownictwa, kosztorysowania rozliczenia inwestycji w przedmiocie prawidłowości dokonanej wymiany dźwigu windowego oraz uzasadnienia wysokości poniesionych na ten cel kosztów

► wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie z powództwa Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przeciwko członkowi Spółdzielni o ochronę dóbr osobistych i zapłatę.

3. Rozpatrzenie wniosków Zarządu w sprawach członkowskich

► skuteczności działań windykacyjnych prowadzonych przez Pabianicką Spółdzielnię Mieszkaniową w 2015 roku w porównaniu z 2014 rokiem, dotyczących zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz z tytułu niesplacania kredytów mieszkaniowych

4. Ocena w zakresie:

- działalności Spółdzielczych Domów Kultury w II półroczu 2015 r.

5. Omówienie:

- spraw zgłaszanych na dyżurach Rady Nadzorczej w 2015 roku
- działań służb etatowych Spółdzielni w zakresie usuwania zgłaszanych przez mieszkańców awarii w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2015 roku
- wyników rocznych kontroli wymaganych przepisami Prawa budowlanego przeprowadzo-

2. Informacje Zarządu o:

- wynikach ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji w 2015 roku w podziale na nieruchomości w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- kosztach poniesionych przez poszczególne Administracje na prace związane z usuwaniem skutków zimy oraz porównanie ich z analogicznymi danymi z trzech poprzednich lat
- przebiegu prac związanych z wymianą opraw i źródeł światła w częściach wspólnych budynków w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Pabianice pięknieją



ul. Wyspiańskiego



ul. Popławska



ul. Narcyza Gryzła



ul. Toruńska

6. Wyznaczenie osób do reprezentowania Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ogólnopolskiej Izbie Gospodarki Nieruchomościami.

Ostatnie odczyty podzielników ciepła w mieszkaniach

Mamy bardzo dobrą informację dla mieszkańców wszystkich bloków. Tegoroczne odczyty podzielników ciepła, które rozpoczną się w czerwcu, będą już ostatnie. W tym roku po 10 latach kończy się żywotność baterii zainstalowanych w podzielnikach. W związku z wymianą tych baterii, które stanowią 90 proc. wartości podzielnika, zmodernizujemy podzielniki poprzez dołożenie do nich przekazu radiowego. Tym samym już żadne urządzenie zainstalowane w naszych mieszkaniach, które wymaga odczytu, nie będzie wymagało przychodzenia pracowników do naszych mieszkań, aby je odczytali. Przypominamy, że jeszcze do niedawna mieliśmy 6 razy w roku wizyty panów, którzy odczytywali wodomierze. Już tych wizyt nie ma. Teraz znikną ostatnie wizyty związane z odczytami podzielników. Pozostaną tylko kontrole gazowe i kominiarskie.

Odetchniemy w końcu wszyscy, gdyż odczyty były utrapieniem dla mieszkańców, którzy musieli być w domu, ale były też problemem dla pracowników i firm współpracujących ze spółdzielnią. Często wizyty nie dochodziły do skutku i były wielokrotnie powtarzane, i wszyscy byli zdenerwowani, a rozliczenie sezonu grzewczego trwało w nieskończoność. Teraz, to znaczy od

2017 roku, wszyscy zostaną rozliczeni i odczytani w jednakowych terminach. Aby system zadziałał, w tym roku zostaną zmodernizowane wszystkie podzielniki. Nie ma znaczenia, kiedy były zainstalowane, wszystkie będą miały już przekaz radiowy.

Spółdzielcy nie poniosą żadnych dodatkowych kosztów związanych z modernizacją podzielników. Zostaną one pokryte z wnoszonych bieżących opłat za mieszkanie.

Żywimy nadzieję, że wszyscy będziemy zadowoleni z takiego nowoczesnego rozwiązania.



Przeglądy instalacji gazowej

W czerwcu 2016 r. przeglądy instalacji gazowej w poszczególnych Administracjach odbędą się w następujących terminach:

Administracja nr 1:

01.06.2016 do 08.06.2016 – ul. Wileńska 67
09.06.2016 do 14.06.2016 – ul. Wiejska 30
15.06.2016 do 20.06.2016 – ul. Ostatnia 16
02.06.2016 do 23.06.2016 – ul. Moniuszki 77/81
24.06.2016 do 27.06.2016 – ul. Moniuszki 83/87
28.06.2016 do 30.06.2016 – ul. Tkacka 20/22

Administracja nr 2:

01.06.2016 do 08.06.2016 – ul. Cicha 32
09.06.2016 do 14.06.2016 – ul. Cicha 23/25
15.06.2016 do 20.06.2016 – ul. Bardowskiego 8
21.06.2016 do 24.06.2016 – ul. Bardowskiego 5
27.06.2016 do 30.06.2016 – ul. Bardowskiego 3

Administracja nr 3:

01.06.2016 do 06.06.2016 – ul. P. Skargi 62/68
07.06.2016 do 09.06.2016 – ul. 3 Maja 8
10.06.2016 do 16.06.2016 – ul. 20 Stycznia 24
17.06.2016 do 21.06.2016 – ul. 20 Stycznia 26
22.06.2016 do 24.06.2016 – ul. P. Skargi 79
27.06.2016 do 30.06.2016 – ul. Bracka 21

Administracja nr 4:

01.06.2016 do 02.06.2016 – ul. Roweckiego 31
03.06.2016 do 08.06.2016 – ul. Mokra 12
09.06.2016 do 14.06.2016 – ul. Mokra 19
15.06.2016 do 20.06.2016 – ul. Mokra 17
21.06.2016 do 24.06.2016 – ul. Mokra 21
27.06.2016 do 30.06.2016 – ul. Mokra 21a

Administracja nr 5:

01.06.2016 do 03.06.2016 – ul. Mokra 11
06.06.2016 do 08.06.2016 – ul. Mokra 11a
09.06.2016 do 13.06.2016 – ul. Mokra 13a
14.06.2016 do 16.06.2016 – ul. Jankego 56
17.06.2016 do 21.06.2016 – ul. Jankego 52
22.06.2016 do 24.06.2016 – ul. Jankego 50
27.06.2016 do 30.06.2016 – ul. Jankego 48



Biuro Obsługi Mieszkańców PSM

Zamkowa 42/44, tel. 42-227-10-33

czynne jest

w poniedziałki i czwartki w godz. 7.00–17.00,
we wtorki, środy i piątki w godz. 7.00–15.00.

W Biurze Obsługi Mieszkańców działają dwie kasy, w których można regulować opłaty do spółdzielni, jak również płacić rachunki za telefon stacjonarny, komórkowy, gaz, energię elektryczną, telewizję kablową i inne. Kasy te czynne są od poniedziałku do piątku w godz. 7.30–18.00.

W Biurze Obsługi Mieszkańców odbywa się również:

- ▶ przyjmowanie pism od lokatorów
- ▶ przyjmowanie i rejestrowanie wniosków: do kancelarii notarialnej, do sądu, do Urzędu Skarbowego, do banku, do innych instytucji i dla potrzeb członków spółdzielni
- ▶ wydawanie przygotowanych dokumentów do odbioru
- ▶ sprawdzanie i udzielanie informacji nt. stanu kont z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych i zużycia wody
- ▶ udzielanie informacji w sprawach dotyczących działalności PSM.

Administracje nr 2, 3 i 4

Odczyty wodomierzy radiowych

Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, że w związku z zamontowaniem w lokalach wodomierzy radiowych, odczyt będzie odbywał się drogą radiową za pośrednictwem urządzenia znajdującego się na klatce schodowej, bez konieczności wchodzenia do mieszkań. Dane do odczytu będą pobrane 31 maja 2016 r., z zapisu wodomierza na godz. 24.00.

Po odczycie rachunki będą dostarczone w ciągu 14 dni do skrzynki pocztowych.